



Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Bezirk Völkermarkt • Kärnten • Sitz: A-9143 St. Michael ob Bleiburg 111
Telefon 04235/2257 • Telefax 04235/2257-22 • e-mail: feistritz-bleiburg@ktn.gde.at

VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg vom 17.07.2023, Zahl: 031/4/3-21-2023
mit welcher der Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe – St. Michael“ durch den
Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe-St. Michael / Neufassung 2023“ ersetzt wird**

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBI. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Jernej-Gründe - St. Michael“ vom 28.06.2010, Zahl: 031/4/3-11-2010, wird wie folgt neu gefasst [Neufassung]:

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 387/9, 387/10, 387/11 und 389/1 der Katastralgemeinde St. Michael mit einer Gesamtfläche von ca. 15.415m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat 800 m² zu betragen.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).
- (3) Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 01 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

§ 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,4 festgelegt.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten). Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern wird in die Berechnung nicht einbezogen.
- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50m, gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußboden, aus dem unmittelbar anschließenden Bestandsgelände hervorragt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt.
- (6) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 4 - Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat im Planungsraum grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen (gilt für Hauptgebäude).
- (2) Eine halboffene Bebauungsweise für Objekte nach § 7 Abs. (4) ist jedoch zulässig (gilt für Nebengebäude), wenn die gegenseitige Zustimmung der betroffenen Grundstücksnachbarn vorliegt und keine öffentlichen Interessen dem Vorhaben entgegenstehen.

§ 5 - Anzahl der Geschoße und Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Vollgeschoße zulässig.
- (3) Die Oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoß darf max. 0,50 m über dem verglichen natürlichen Gelände liegen.
- (4) Eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß ist nur in geringem technischem Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
- (5) Die Firsthöhe wird auf max. 9,0m beschränkt, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß.

§ 6 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 01 Teilbebauungsplan festgelegt.
- (2) Die Breite der Aufschließungsstraße hat mindestens 7,0m zu betragen.
- (3) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

§ 7 – Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung des Teilbebauungsplanes festgelegt.
- (2) Baulinien entlang von Erschließungsstraßen werden mit einem Mindestabstand von 3,0m, gemessen von der mappenmäßigen Weggrenze, festgelegt. Untergeordnete Anbauten oder freistehende Kleinobjekte bis 25m² Grundfläche, die eine Firsthöhe von 3,0m nicht überschreiten, dürfen mit ihrer äußersten Dachbegrenzung bis auf 1,5m an die straßenseitige Grundgrenze herangerückt werden.
- (3) Der Abstand der Baulinie (u.a. für Wohngebäude) zum Nachbargrundstück beträgt mind. 3,0m bzw. für traufenständige Gebäude (=Traufenseite der Grundstücksgrenze zugewandt) mind. die halbe Verschneidungshöhe; für giebelständige Gebäude (=Giebelseite der Grundstücksgrenze zugewandt) die halbe Firsthöhe.
- (4) Untergeordnete Gebäude, Nebengebäude, und bauliche Anlagen (z.B. Garagen, überdachte Stellplätze, Garten- bzw. Gewächshäuser und dgl.) mit einer Baukörperlänge vom maximal 11,0m und einer Verschneidungshöhe vom maximal

3,2m, welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5m. Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 11,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.

Solche Gebäude und baulichen Anlagen dürfen mit Anbauverpflichtung des Grundstücksnachbars auch direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn die Gebäudeprofile (Gebäudehöhe und Dachneigung) weitgehend ident sind.

- (5) In der ausgewiesenen Gartenzone der Grundstücke 1, 3 und 5 dürfen untergeordnete Gebäude, Kleinbauwerke, Nebengebäude, Pavillons, Garten- bzw. Gewächshäuser, Gerätehütten und dgl. mit einer Baukörperlänge vom maximal 8,0m (inkl. Dachvorsprung) und einer Verschneidungshöhe vom maximal 3,2m, (gemessen vom angrenzenden natürlichen Gelände) welche keine Aufenthaltsräume aufweisen, errichtet werden. Der Mindestabstand zur Nachbargrundstücksgrenze beträgt 1,5m (das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze ist nicht zulässig).
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt, muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,0m gegeben sein. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports).
- (7) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.
- (8) In Ausnahmefällen kann bei der Errichtung von elektrischen/ferngesteuerten Einfahrtstoren von einem Zurückversetzen abgesehen werden bzw. kann der Abstand zum öffentlichen Weg verringert werden, wenn es die Gegebenheiten der öffentlichen Straße und Wege zulassen (z.B. wenig befahrene Straßen und Wege, übersichtliche Stelle).
- (9) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- (10) Die übrigen Baulinien von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind entsprechend den Kärntner Bauvorschriften festzulegen.

§ 8 - Grünanlagen

- (1) Baugrundstücke können eingefriedet werden. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,5m betragen. Hecken dürfen nicht höher als 2,0m über dem verglichenen natürlichen Gelände ausgeführt werden. Für Hecken sind bevorzugt heimische Pflanzen zu verwenden.
- (2) Für jedes Grundstück sind Grünanlagen im Ausmaß von mindestens 30% des Baugrundstücks festzulegen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.

§ 9 - Firstrichtung

- (1) Die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.

§ 10 - Dachform / Dachneigung / Fassadengestaltung

- (1) Als Dachform sind Sattel-, Teilwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und maximal 40° zugelassen.
- (2) Bei der Errichtung von Gaupen, Dachkern und dergleichen darf deren Gesamtlänge maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (3) Untergeordnete Teile können als flachgeneigte Dächer, Flachdächer oder Pultdächer ausgeführt werden.
- (4) Abweichungen von §10 Abs. 1 sind in besonders gelagerten Fällen möglich und im Baubewilligungsverfahren abzusprechen; dabei sind die Kriterien des Ortsbildes sowie der umliegende Objektbestand zu berücksichtigen.
- (5) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (6) Photovoltaikanlagen und/bzw. Solaranlagen sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.

- (7) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

§ 11 – Schutzmaßnahmen gegen eine Gefährdung durch Oberflächenwässer

Im Geltungsbereich sind in der Planung die Vorgaben der OIB-Richtlinie 3 (Stand 2019) zum Eigenschutz (Punkt 6.2 Schutz gegen Niederschlagwasser und Punkt 6.3 Vorsorge vor Überflutungen) zu berücksichtigen.

3. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Jernej-Gründe - St. Michael“ Zahl: 031/4/3-11-2010 vom 28.06.2010, außer Kraft.

St. Michael ob Bleiburg, 30.08.2023

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Hermann Srienz

